

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
TỈNH SÓC TRĂNG

Bản án số: 103/2023/DS-ST

Ngày: 28-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ và quyền nhà ở

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chiêm Ngọc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hà Văn Châu.
- Ông Huỳnh Đạt Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Thành Công - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLST-DS ngày 31/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2024/QĐXXST-DS ngày 28/6/2024 giữa các đương sự:

– Nguyên đơn: Công ty TNHH L.

Địa chỉ: Số C đường A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

\* Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số G đường L, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 13/12/2023) (có mặt).

– Bị đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số T đường Đ, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH L (sau đây gọi tắt là Công ty L) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Q trình bày: Ngày 07/04/2023, Công ty TNHH L và ông Trần Ngọc P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2/A5/2023/HĐMB với các điều khoản sau:

- Đặc điểm lô đất: Tổng diện tích đất chuyển nhượng:  $4,5 \times 18 = 81\text{m}^2$ . Đất ODT:  $4,5 \times 15\text{m} = 67,5\text{m}^2$ . Diện tích đất sử dụng lâu dài:  $4,5 \times 3 = 13,5\text{m}^2$ . Diện tích mặt bằng xây dựng:  $2 \times 4,5 \times 15 = 135\text{m}^2$ . Loại nhà: Ổ liền kề Trệt 1 trệt 1 lầu. Thửa số: 2A5. Địa chỉ: KDC TM L, đường A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất TL 1/500 đã được duyệt.

- Đặc điểm nhà ở: Kết cấu: Khung bê tông cốt thép. Tường xây gạch, trát vữa xi măng, bả mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái: xà gồ thép hộp, lợp tôn sóng vuông. Trần thạch cao giạt cấp phòng khách, còn lại trần thả. Cửa: Toàn bộ nhôm. Nền lát gạch ceramic 500 x500. Nhà vệ sinh: gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm gương sen nhựa. Tổng giá trị chuyển nhượng nhà và đất: 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

- Hình thức thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng, thanh toán 50% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Số tiền 50% còn lại, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng định kỳ hàng tháng (Kèm theo bảng kê trả tiền hàng tháng). Thời hạn thanh toán được phân kỳ thành 180 kỳ (tương ứng 15 năm). Bên nhận chuyển nhượng cam kết rằng, thanh toán nợ gốc và lãi theo bảng tính tiền gốc và lãi theo từng tháng đúng thời gian mà hai bên thống nhất và hai bên cam kết với nhau. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng trong 03 tháng liên tục mà không thanh toán hết số tiền gốc và lãi hàng tháng, bên chuyển nhượng có quyền thu hồi đất và nhà lại, mọi tổn thất về tài chính, bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm theo pháp luật.

Từ kỳ thứ 1 (tháng 04 năm 2023) đến kỳ 9 (tháng 12/2023) ông Phúc không thanh toán, tổng số tiền là gốc là 45.000.000 đồng, số tiền lãi là 79.200.000 đồng. Tổng cộng: 124.200.000 đồng. Công ty Lê Thìn đã nhiều lần nhắc nợ, nhưng ông Phúc không thực hiện. Như vậy, ông Phúc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà nhiều kỳ.

Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn Lê T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Ngọc P giao trả lại cho Công ty TNHH L số tiền: 124.200.000 đồng (Trong đó nợ tiền gốc 45.000.000 đồng và tiền lãi 79.200.000 đồng).

– Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Trần Ngọc P, nhưng ông P không có văn bản gửi cho Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Công ty L và ông P cũng không đến tham gia phiên hòa giải cũng như tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng sự chấp hành pháp luật của bị đơn chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai cho bị đơn ông Trần Ngọc P, nhưng ông P vẫn vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Phúc.

[2] Về nội dung vụ án: Công ty Lê T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với ông Trần Ngọc P để chuyển nhượng căn nhà số 2/A5/2023/HĐMB, thuộc thửa số 2A5, Khu dân cư thương mại L, đường A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), thoả thuận ông P trả trước 50% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Số tiền 50% còn lại, sẽ thanh toán định kỳ hàng tháng (Kèm theo bảng kê trả tiền hàng tháng). Thời hạn thanh toán được phân kỳ thành 180 kỳ (tương ứng 15 năm). Từ thời điểm ký hợp đồng đến nay, ông P chưa trả được kỳ nào, còn nợ từ kỳ thứ 1 (tháng 04 năm 2023) đến kỳ 9 (tháng 12/2023), tiền là gốc là 45.000.000 đồng, số tiền lãi là 79.200.000 đồng, tổng cộng 124.200.000 đồng. Công ty L đã nhiều lần nhắc nợ nhưng ông P vẫn không thanh toán nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu của Công ty L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 07/4/2023, Công ty Lê T và ông P có ký Hợp đồng số 2/A5/2023/HĐMB để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại căn nhà ở liền kề 01 trệt 01 lầu, tại thửa số 2A5, Khu dân cư thương mại Lê T với giá 1.800.000.000 đồng. Theo quy định tại mục 3 của hợp đồng trên, thanh toán trước 50% giá trị hợp đồng là 900.000.000 đồng. Số tiền 50% giá trị hợp đồng còn lại 900.000.000 đồng, trả định kỳ hàng tháng trong 180 kỳ, kèm theo bảng tính gốc, lãi theo từng tháng mỗi tháng trả gốc 5.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng theo dư nợ giảm dần, không điều chỉnh lãi trong quá trình thực hiện. Xét thấy hợp đồng nêu trên giữa Công ty L và ông P giao kết trên nguyên tắc tự nguyện, nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao kết, nên các bên phải thực hiện quyền nghĩa vụ đối với nhau như cam kết theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự. Công ty Lê T đã bàn giao nhà cho ông P theo thoả thuận, nhưng ông Phúc chỉ trả trước được 900.000.000 đồng, chưa trả được hàng tháng kỳ nào đối với số tiền 50% giá trị hợp đồng còn lại. Từ kỳ 01 (tháng 4/2023) đến kỳ 9 (tháng 12/2023) ông P không thanh toán cho Công ty L theo thoả thuận. Công ty L đã yêu cầu ông P thanh toán các kỳ trả góp theo hợp đồng nhưng ông P vẫn không thực hiện. Vì vậy Công ty L yêu cầu ông Phúc trả cho Công ty L từ kỳ 01 đến kỳ thứ 9, vốn gốc là 45.000.000 đồng và lãi 79.200.000 đồng, tổng cộng 124.200.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông P có nội dung Công ty L khởi kiện yêu cầu ông P trả số tiền nêu trên, nhưng ông P không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện do Công ty L xuất trình, nên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trên và quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ông P có vi phạm nghĩa vụ trả tiền đối với Công ty L. Theo quy định tại mục 3 của hợp đồng có thoả thuận, trường hợp bên nhận chuyển nhượng không thanh toán cho bên chuyển nhượng trong 03 tháng liên tục số tiền gốc và lãi hàng tháng, thì bên chuyển nhượng có quyền thu hồi đất và nhà lại (bút lục 10), nhận thấy ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong 09 kỳ liên tục, nhưng Công ty L không có yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng trên, mà chỉ yêu cầu ông P trả số tiền còn nợ từ kỳ 1 (tháng 4/2023) đến kỳ 9 (tháng 12/2023), vốn gốc 45.000.000 đồng và lãi 79.200.000 đồng, tổng cộng 124.200.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 440 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng ông Phúc phải chịu. Do Công ty L đã tạm nộp trước nên ông Phúc phải trả lại cho Công ty L 750.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông P phải chịu 6.210.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Công ty Lê Thín không phải chịu án phí sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 440 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L.

Buộc ông Trần Ngọc P trả lại cho Công ty TNHH L số tiền còn nợ từ kỳ 1 đến kỳ 9, vốn gốc 45.000.000 đồng, lãi 79.200.000 đồng, tổng cộng 124.200.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Công ty TNHH L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Ngọc P không trả số tiền trên, thì ông Trần Ngọc P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**2.** Chi phí thẩm định là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) ông Trần Ngọc P phải chịu. Do Công ty TNHH L đã tạm nộp trước nên ông Trần Ngọc P phải trả lại cho Công ty TNHH L 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

**3.** Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Ngọc P phải chịu 6.210.000 đồng (Sáu triệu hai trăm mười nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Công ty TNHH L không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH L số tiền tạm ứng án phí 3.105.000 đồng (Ba triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001433, ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

**4.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- Các đương sự;
- VKSND TPST;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Chiêm Ngọc Linh**